

Property Partners Opsa ApS
c/o K/S Property Partners, Holmbladsgade 18, 2300 København S

CVR-nr. 29 80 11 42

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2017.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Property Partners Opsa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 26. april 2017

Direktion

Hasse Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Property Partners Opsa ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Property Partners Opsa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 26. april 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Selskabet | Property Partners Opsa ApS c/o K/S Property Partners Holmbladsgade 18 2300 København S |
| | CVR-nr.: 29 80 11 42 Stiftet: 15. december 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår |
| Direktion | Hasse Larsen Jesper Larsen |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | JL Åglimt Holding ApS Nyhavns Finans ApS |
| Dattervirksomheder | Base 1 Danmark A/S, København Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS, København Borgervænget 5-7, København Ø 2004 ApS, København Den Hvide Facet ApS, Aarhus K/S Sct. Clemens Torv, Aarhus K/S Borgervænget 5-7, København Ø, København PP Opsa Sundeved ApS, København |
| Associerede virksomheder | EUS Engholm Holding ApS, Aarhus Komplementarselskabet Rolfshuset ApS, Esbjerg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlån til samt investering i kapitalandele i selskaber, der driver virksomhed indenfor investering i ejendomme samt derved beslægtet virksomhed. Herudover har selskabet investeret i ejendomsmæglerkæden Base 1 Danmark A/S samt ejendomsselskabet EUS Eng-holm Holding ApS.

Usikkerhed ved indregning eller målingst

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed udgør 26.418 t.kr. Den tilknyttede virksomhed har i tidligere år haft store driftsunderskud, hvilket har medført en væsentlig negativ egenkapital i selskabet. Den tilknyttede virksomhed har efter en omfattende omstrukturering været overskudsgivende i 2015. Grundet eksterne forhold var der i 2016 et stort fald i markedet, hvorfor virksomheden realiserede et underskud.

Ledelsen i den tilknyttede virksomhed forventer et positivt driftsresultat i 2017, således at selskabet indenfor en årrække vil kunne retablere hele den tabte egenkapital. Sideløbende hermed vil den tilknyttede virksomhed påbegynde afviklingen af dets gældsforpligtelser overfor Property Partners Opsa ApS.

Som følge af ovennævnte forhold er der i årsrapporten for 2016 hensat 10.000 t.kr. til tab på dette tilgodehavende. Det vurderes dog fortsat, at der er en væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 7.729 t.kr. mod et overskud sidste år på 7.052 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.441 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 6,1 % af de samlede aktiver på 39.962 t.kr., hvilket er et fald på 14,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property Partners Opsa ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Property Partners Opsa ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------------|------------------|
| Bruttotab | -66.481 | 1.689.636 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 536.321 | 131.224 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1.932.808 | 5.236.483 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 5.000 | 431.947 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 145.282 | 41.909 |
| 3 Nedskrivning af finansielle aktiver | -10.000.000 | 0 |
| 4 Øvrige finansielle omkostninger | -142.004 | -112.768 |
| Resultat før skat | -7.589.074 | 7.418.431 |
| Skat af årets resultat | -139.480 | -366.295 |
| Årets resultat | -7.728.554 | 7.052.136 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 749.135 | -18.776 |
| Udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 300.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 6.770.912 |
| Disponeret fra overført resultat | -8.627.689 | 0 |
| Disponeret i alt | -7.728.554 | 7.052.136 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6.414.796 | 551.773 |
| 6 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 9.530.771 | 11.330.942 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>15.945.567</u> | <u>11.882.715</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>15.945.567</u> | <u>11.882.715</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 23.700.954 | 25.710.874 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 57.173 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 517.719 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>23.758.127</u> | <u>26.228.593</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>258.783</u> | <u>6.064.906</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>24.016.910</u> | <u>32.293.499</u> |
| | Aktiver i alt | <u>39.962.477</u> | <u>44.176.214</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 7 Aktiekapital | 125.000 | 125.000 |
| 8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 907.254 | 158.119 |
| 9 Overført resultat | 1.258.633 | 8.574.471 |
| 10 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 150.000 | 300.000 |
| Egenkapital i alt | <u>2.440.887</u> | <u>9.157.590</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.000 | 37.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 14.255.515 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 366.295 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 196.653 | 0 |
| Anden gæld | 23.029.422 | 34.614.829 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>37.521.590</u> | <u>35.018.624</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>37.521.590</u> | <u>35.018.624</u> |
| Passiver i alt | <u>39.962.477</u> | <u>44.176.214</u> |

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed udgør 26.418 t.kr. Den tilknyttede virksomhed har i tidligere år haft store driftsunderskud, hvilket har medført en væsentlig negativ egenkapital i selskabet. Den tilknyttede virksomhed har efter en omfattende omstrukturering været overskudsgivende i 2015. Grundet eksterne forhold var der i 2016 et stort fald i markedet, hvorfor virksomheden realiserede et underskud.

Ledelsen i den tilknyttede virksomhed forventer et positivt driftsresultat i 2017, således at selskabet indenfor en årrække vil kunne retablere hele den tabte egenkapital. Sideløbende hermed vil den tilknyttede virksomhed påbegynde afviklingen af dets gældsforpligtelser overfor Property Partners Opsa ApS.

Som følge af ovennævnte forhold er der i årsrapporten for 2016 hensat 10.000 t.kr. til tab på dette tilgodehavende. Det vurderes dog fortsat, at der er en væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed.

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3. Nedskrivning af finansielle aktiver | | |
| Nedskrivningen vedrører nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med 10.000 t.kr. | | |
| 4. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 141.915 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>89</u> | <u>112.768</u> |
| | <u>142.004</u> | <u>112.768</u> |

Noter

| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|--|------------------|----------------|
| 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 393.654 | 407.179 |
| Tilgang i årets løb | 4.869.659 | 64.841 |
| Afgang i årets løb | 0 | -78.366 |
| Korrektion tidligere år | 3.366 | 0 |
| Kostpris 31. december | 5.266.679 | 393.654 |
| Opskrivninger 1. januar | 158.119 | 176.895 |
| Korrektion af tidligere opskrivning | -3.366 | 0 |
| Andel af årets resultat | -957.713 | 995.577 |
| Udbytte | -125.000 | -150.000 |
| Regulering af finansielle instrumenter | 582.043 | 0 |
| Opskrivning til indre værdi | 1.494.034 | -864.353 |
| Opskrivninger 31. december | 1.148.117 | 158.119 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 6.414.796 | 551.773 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs- mæssig værdi hos Property Partners Opsa ApS |
|--|-----------|--------------------|------------------|--|
| Base 1 Danmark A/S, København | 90 % | -27.079.659 | -1.660.038 | 0 |
| Komplementarselskabet Sct. Clemens ApS, København | 100 % | 132.467 | 1.746 | 132.467 |
| Borgervænget 5-7, København Ø 2004 ApS, København | 100 % | 277.059 | 149.230 | 277.059 |
| Den Hvide Facet ApS, Aarhus | 100 % | 173.922 | 5.700 | 173.923 |
| K/S Sct. Clemens Torv, Aarhus | 100 % | 5.172.612 | -2.975.497 | 5.172.612 |
| K/S Borgervænget 5-7, København Ø, København | 100 % | 578.608 | 7.660.251 | 578.608 |
| PP Opsa Sundeved ApS, København | 100 % | 80.127 | 30.127 | 80.127 |
| | | -20.664.864 | 3.211.519 | 6.414.796 |

Noter

| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|--|------------------|-------------------|
| 6. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | 9.750.000 | 9.750.000 |
| Tilgang i årets løb | 25.000 | 0 |
| Kostpris 31. december | 9.775.000 | 9.750.000 |
| Opskrivning primo 1. januar | 1.580.942 | 0 |
| Nedskrivning til indre værdi 1. januar | 0 | -3.655.541 |
| Andel af årets resultat | 1.932.808 | 5.236.483 |
| Udbytte | -4.487.787 | 0 |
| Regulering af finansielle instrumenter | 729.808 | 0 |
| Nedskrivninger 31. december | -244.229 | 1.580.942 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 9.530.771 | 11.330.942 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs- mæssig værdi hos Property Partners Opsa ApS |
|--|-----------|-------------------|------------------|--|
| EUS Engholm Holding ApS, Aarhus | 25,5 % | 37.277.534 | 7.579.640 | 9.505.771 |
| Komplementarselskabet Rolfshuset ApS, Esbjerg | 50 % | 0 | 0 | 25.000 |
| | | 37.277.534 | 7.579.640 | 9.530.771 |

| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|--|----------------|----------------|
| 7. Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. januar | 125.000 | 125.000 |
| | 125.000 | 125.000 |
| 8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 158.119 | 176.895 |
| Resultatandel | 749.135 | -18.776 |
| | 907.254 | 158.119 |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 9. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 8.574.471 | 5.459.100 |
| Nedskrivning til indre værdi 1. januar | 0 | -3.655.541 |
| Årets overførte resultat | -8.627.689 | 6.770.912 |
| Kapitalbevægelse i datter- og associerede virksomheder | <u>1.311.851</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.258.633</u> | <u>8.574.471</u> |
| 10. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. januar | 300.000 | 200.000 |
| Udloddet udbytte | -300.000 | -200.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>150.000</u> | <u>300.000</u> |
| | <u>150.000</u> | <u>300.000</u> |

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.
 Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.